



Auszug aus dem Protokoll

Gemeinderat

Beschluss vom 30. März 2022

GR 2022-75

28.03

Neubau Betreuungshaus Rüterwis: Projektierungskredit 2022: Verabschiedung von Antrag und Beleuchtendem Bericht zuhanden der Gemeindeversammlung vom 15. Juni 2022

Gemeindeversammlung

Der Gemeindeversammlung vom 15. Juni 2022 wird das Geschäft "Neubau Betreuungshaus Rüterwis: Projektierungskredit 2022" zur Beschlussfassung vorgelegt. Antrag und Beleuchtender Bericht liegen für eine 2. Lesung vor:

Beleuchtender Bericht zuhanden der Gemeindeversammlung vom 15. Juni 2022

Neubau Betreuungshaus Rüterwis: Projektierungskredit 2022

Antrag

Der Gemeindeversammlung wird beantragt zu beschliessen:

Zur Ausarbeitung eines Bauprojekts für den Neubau eines Betreuungshauses in der Schulanlage Rüterwis wird ein Projektierungskredit von 0,625 Mio. Franken bewilligt.

Das Wichtigste in Kürze

Die Schulanlage Rüterwis ist mit der Mittags- und Tagesbetreuung an der Grenze ihrer Möglichkeiten. Die Kinderzahlen steigen und sind mit der bestehenden Infrastruktur kaum mehr zu bewältigen. 2019/20 wurde ein Architekturwettbewerb für ein neues Betreuungshaus durchgeführt. Die Projektierung des Siegerprojektes "Tripp Trapp" startete im 2. Halbjahr 2020, wurde aber 2021 aufgrund unerwarteter Kostenhöhe gestoppt und der Vertrag mit dem verantwortlichen Architekten aufgelöst. Mit dem beantragten Projektierungskredit von 0,625 Mio. Franken soll das Urheberrecht am Siegerprojekt erworben und die Planung mit einer neuen Gesamtleitung fortgeführt werden.

Ausgangslage

Der dem Antrag zugrunde liegende Bedarf für ein Betreuungshaus auf der Schulanlage Rüterwis ist im Beleuchtenden Bericht zuhanden der Gemeindeversammlung vom 10. Juni 2020 hinreichend beschrieben und hat sich bis heute nicht verändert. Deshalb kann auf diesen Bericht verwiesen werden (ad acta).

Im gleichen Bericht sind die Details zum Siegerprojekt "Tripp Trapp" aufgeführt. Die Grundrisslayouts, das Raumprogramm, die betrieblichen Anforderungen und die veranschlagte Kostenhöhe sind ebenfalls nach wie vor gültig.

Die nach der Kreditbewilligung planmässig gestartete Projektierung wurde im März 2021 gestoppt. Grund dafür waren die unerwartet hohen Kosten von 11,6 Mio. Franken, welche am Ende der Vorprojektphase im Januar 2021 präsentiert wurden. Da von Seiten der Gesamtleitung (Architekt) keine Bereitschaft erkennbar war, diese auf die ursprünglich veranschlagten 7,5 Mio. Franken Erstellungskosten zu bringen, wurde der Vertrag mit dem Architekten aufgelöst.

Der zugrunde liegende Projektierungskredit wurde mit Variantenentscheid der Gemeindeversammlung vom 1. Dezember 2021 zurückgegeben und soll abgerechnet werden. Für eine neue Projektierung (oder Weiterführung der bisherigen) wurden im 2022 und 2023 insgesamt 800'000 Franken für Projektierungsleistungen budgetiert.

Urheberrecht

Mit dem Architekten konnte zwischenzeitlich eine aussergerichtliche Einigung deutlich unterhalb der von ihm zunächst geforderten Beträgen erzielt werden. Zudem hat der Architekt im Rahmen des Vergleichs der Gemeinde zugesichert, das Urheberrecht des Projekts "Tripp Trapp" erwerben zu können.

Mit dem Erwerb des Urheberrechts könnte die Projektplanung "Tripp Trapp" mehr oder weniger unmittelbar weitergeführt werden. Diese Möglichkeit bestand zum Zeitpunkt der Gemeindeversammlung vom 1. Dezember 2021 noch nicht, weshalb alternativen Szenarien mit kurz-, mittel- und langfristigen Provisorien entwickelt und präsentiert wurden.

Mit Realisierung des Projekts "Tripp Trapp" würden sich diese Szenarien grösstenteils erübrigen oder sie wären nicht mehr zwingend an die unmittelbare Bedarfsdeckung des BTH gebunden. Provisorien könnten parallel oder zu einem späteren Zeitpunkt eingesetzt werden, wenn die Schulraumstrategie dies erfordert. Festzuhalten ist, dass "Tripp Trapp" als Multifunktionsgebäude auf Betreuungs- wie Schulbetrieb ausgelegt ist - eine spätere Nutzung als Tagesschule ist darin eingeschlossen.

Nach wie vor sind die Behörden vom Projekt "Tripp Trapp" überzeugt und sehen die Weiterplanung unter Erwerb des Urheberrechts als den geeignetsten Weg, das BTH-Projekt wieder aufzunehmen. Ohne Urheberrecht wäre für den Neubau des BTH Rüterwis ein neuer Projektwettbewerb (Dauer ca. 9 Monate) durchzuführen, welcher im besten Fall am gleichen Ort ein ähnliches Ergebnis hätte.

Kosten für Abgeltung des Urheberrechts

Die Projektierungskosten werden aus den voraussichtlichen Erstellungskosten des vorliegenden Wettbewerbsprojektes ermittelt. (Grobschätzung Baukosten, Kostengenauigkeit ± 25% gemäss SIA 102). Das Total der Erstellungskosten ist eine Prognose. Diese dient zur Einschätzung der Projektierungskosten und stellt keine Kostenbewilligung dar.

Erstellungskosten in Mio. Franken (inkl. MwSt.)	
Vorbereitungsarbeiten	0,150
Gebäude	6,300
Betriebseinrichtungen	0,205
Umgebung	0,580
Baunebenkosten	0,390
Reserve	0,325
Ausstattung	0,350
Total Erstellungskosten	8,300

Aus den Erstellungskosten (Prognose) werden die Aufwendungen für die Projektierung ermittelt. (Annahme honorarberechtigte Baukosten: 80% der Erstellungskosten; Honoraranteil 25%, Teilleistung nach SIA 23,5%, Vorprojekt bereits erledigt)

Projektierungskosten in Mio. Franken (inkl. MwSt.)		
Erwerb des Urheberrechts		0.175
Bauprojekt		
Bauprojekt	13%	0,215
Detailstudien	4%	0,065
Kostenvoranschlag ± 10%	4%	0,065
Bewilligungsverfahren	2,5%	0,045
Unvorhergesehenes		0,060
Total Projektierungskredit (inkl. Urheberrecht)		0,625

Der Projektierungskredit beinhaltet neben dem Urheberrechtserwerb diejenigen Leistungen der Architekten, Ingenieure und Fachplaner, die zur Erarbeitung eines Kostenvoranschlages bis zur Vorlage des Ausführungskredites notwendig sind.

Weiteres Vorgehen

- Planerwahlverfahren neuer Gesamtleiter (Leistungsangebote) Juni - September 2022
- Auftragserteilung und Beginn Projektierung September 2022
- Bauprojekt und Kostenvoranschlag September 2022 - März 2023
- Urnenabstimmung über den Ausführungskredit Juni 2023

- | | |
|---------------------------------|-----------------|
| • Baueingabe | Juni 2023 |
| • Baubeginn | 2. Quartal 2024 |
| • Bauvollendung/ Inbetriebnahme | 3. Quartal 2025 |

Empfehlung

Gemeinderat und Schulpflege empfehlen, die Vorlage zu genehmigen.

Aktenauflage und Website Gemeinde Zollikon

- Beleuchtender Bericht zuhanden der Gemeindeversammlung vom 4. Juli 2020 "Neubau Betreuungshaus Rüterwis: Projektierungskredit zur Ausarbeitung eines Bauprojekts"
- Beleuchtender Bericht zuhanden der Gemeindeversammlung vom 1. Dezember 2021 "Neubau Betreuungshaus Rüterwis, Vorgehensentscheid über den Projektierungskredit"
- Wettbewerbspläne "Tripp Trapp"
- Bericht des Preisgerichts
- Medienmitteilung vom 11. März 2021, "Abbruch Neubauprojekt Betreuungshaus Rüterwis, Zollikerberg"

Beschluss

1. Antrag und Beleuchtender Bericht werden zuhanden der Gemeindeversammlung vom 15. Juni 2022 verabschiedet.
2. Dieser Beschluss ist öffentlich.
3. Mitteilung durch Protokollauszug an
 - Projektleiter Liegenschaften Schule
 - Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission, zur Prüfung nach § 59 GG (mit Unterlagen, Versand am 7. April 2022)
 - Liegenschaftenabteilung
 - Gemeinderatskanzlei
 - Archiv

Für richtigen Auszug


 Markus Gossweiler
 Gemeindeschreiber